



De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 9 februari 2021;

Gelet op

Het voorstel Bestemmingsplan Nijmegen Oost – 10 (Bachstraat 29)

Besluit

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Oost – 10 (Bachstraat 29) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP13010-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Oost – 10 (Bachstraat 29) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 31 maart 2021.

raadsgriffier

drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls

Onderwerp

bestemmingsplan Nijmegen Oost - 10 (Bachstraat 29)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	Collegebesluit	2 februari 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost – 10 (Bachstraat 29) heeft in de periode van donderdag 15 oktober 2020 tot en met woensdag 25 november 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen binnengekomen binnen de gestelde termijn. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Oost – 10 (Bachstraat 29) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP13010-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Oost – 10 (Bachstraat 29) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Het schildersbedrijf gaat verhuizen waardoor herontwikkeling mogelijk was. Het gaat om 21 levensloop geschikte huur appartementen variërend van sociale huur tot (middel)dure huur. De oppervlakte van de appartementen zitten tussen de 50 m2 en 120 m2. In het gebouw is tevens een ontmoetingsruimte opgenomen.

Beoogde impact

Dit bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om 21 appartementen op de plaats van het huidige schildersbedrijf.

Argumenten

1.1 Door dit bestemmingsplan wordt er wonen mogelijk gemaakt

In de huidige situatie zit er op de locatie een bedrijfsfunctie. De herbestemming naar woningbouw is passend in de bestaande woonomgeving.

1.2 Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

De bestaande hellingen op het terrein worden minder steil waardoor er een betere woonomgeving omstaat voor mensen met een beperking.

1.3 Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het aspect bouwen worden de ambities, geformuleerd in de Kadernotitie Klimaat en de nota Duurzaamheid in Uitvoering 2013-2017 meegenomen. Zie ook paragraaf 4.16 in het bestemmingsplan.

1.4 *Stikstof is geen knelpunt*

Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand kunnen worden uitgesloten (zie de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan).

1.5 *Kleine marterachtigen*

Op de ingreeplocatie is het voorkomen van kleine marterachtigen niet te verwachten. Nagenoeg het gehele ingreepgebied bestaat uit verharding, waardoor het ongeschikt is als foerageergebied (lage dichtheden aan muizen). Alleen de aanliggende houtwallen zijn interessant als foerageergebied of als corridor om zich door te verplaatsen. De houtwallen blijven behouden dus eventuele negatieve effecten zijn niet aan de orde.

Kanttekeningen

1.1. *Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan*

Er zijn in totaal 3 zienswijzen binnengekomen die (mede) betrekking hebben op dit bestemmingsplan. De zienswijzen zijn in een zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting. De verkeersgeneratie is toegevoegd aan de paragraaf Verkeer.

Financiën

Voor deze ontwikkeling is op 16 april 2019 een anterieure overeenkomst vastgesteld. Het kostenverhaal van de gemeentelijke plankosten is hiermee verzekerd.

Uit de gevraagde herziening van het bestemmingsplan kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening om welke reden er gereede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel. Er dient voorkomen te worden dat de gemeente voor initiatieven planschade betaalt. Om die reden is in een overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

Derhalve kan gesteld worden, dat de bestemmingsplanherziening financieel-economisch uitvoerbaar is.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede de belanghebbende die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen in deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeentebled). Het bestemmingsplan is in

te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Verder is het bestemmingsplan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen

- bestemmingsplan Nijmegen Nijmegen Oost – 10 (Bachstraat 29) toelichting, regels, verbeelding met bijlagen;
- zienswijzennota, zienswijzen.

Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan
Nijmegen Oost – 10 (Bachstraat 29)

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)
Januari 2021

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost – 10 (Bachstraat 29) heeft in de periode van donderdag 15 oktober 2020 tot en met woensdag 25 november 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen binnengekomen binnen de gestelde termijn.

De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de naam van de reclamant weggelaten.

Overzicht zienswijzen

1. Bewoner/Eigenaar, Groesbeeksedwarsweg 195, 6521 DH Nijmegen
2. Bewoner/Eigenaar, Groesbeeksedwarsweg 252, 6521 DV Nijmegen en Bewoner/Eigenaar, Van Beethovenstraat 65, 6521 EL Nijmegen, mede namens 44 wijkbewoners
3. Bewoner/Eigenaar, Groesbeeksedwarsweg 191, 6521 DH Nijmegen

Samenvatting en reacties zienswijzen

1. Zienswijze ingediend door bewoner/eigenaar Groesbeeksedwarsweg 195, 6521 DH Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
23 november 2020	1. Graag zouden wij een doorgang willen vanuit de achtertuin naar het terrein Bachstraat 29, om zo via het Truus Maspark in de Van Beethovenstraat te kunnen (te voet).	1. De achteruitgang is mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. U dient met de eigenaar van de Bachstraat in contact te treden over uw verzoek. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Bewoner/Eigenaar, Groesbeeksedwarsweg 252, 6521 DV Nijmegen en Bewoner/Eigenaar, Van Beethovenstraat 65, 6521 EL Nijmegen, mede namens 44 wijkbewoners

Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
12 november 2020	1. Het is een kinderrijke buurt waar veel wordt gespeeld. Een buurt met smalle straten en aan beide zijnde geparkeerde auto's. Wij merken dat de Groesbeeksedwarsweg wordt gebruikt als sluiproute om de drukke Coehoorstraat / Heyendaalseweg te vermijden zowel door fietsers als autoverkeer. Op de piektijden van 8 tot 9 uur en van half 5 tot half 7. Door de nieuwbouw komen er in totaal ongeveer 27 parkeerplaatsen op het terrein. Dit zal leiden tot een flinke toename van het autoverkeer van bewoners in de straten eromheen. Tevens is er een ontwikkeling op de Van Beethovenstraat 4 (de appartementen van Ton Hendriks). Hier komen 47 parkeerplaatsen. Een eerder plan op deze plek een school te bouwen ging niet door vanwege het gevaar voor de verkeersveiligheid. Dit valt ons niet te rijmen met de huidige plannen. Daarnaast is het Truus Mastpark een populaire speelplek voor veel kinderen uit de buurt. Aan twee zijden van het park staan er nu uitrijstaten gepland. Wij vrezen voor onveilige situatie op deze plekken. Is in het bestemmingsplan goed gekeken naar de verkeersbewegingen.	1. Het nu voorliggen plan gaat alleen over de ontwikkeling aan de Bachstraat 29. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Gelet op 21 appartementen zullen 27 parkeerplaatsen benodigd zijn, deze kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd. In de huidige situatie ligt er al een bestaande ontsluiting van het hier gevestigde schildersbedrijf. Deze ontsluiting wordt verbeterd. De Bachstraat is een 30 km/ u weg. Het plangebied gaat onderdeel uitmaken van het bestaande omringende 30-km gebied. De in- en uitrit voldoet aan de daaraan te stellen eisen, ondermeer voor wat betreft afmetingen en toegankelijkheid voor hulpdiensten. De afwikkeling van het verkeer in de buurt zal geen probleem vormen omdat de wegprofielen geschikt zijn. Er zal nauwelijks verkeerstoename zijn t.o.v. het bestaande bestemming en goed te verwerken op de omliggende wegen. De verkeersbelasting zal ook meer verspreid zijn over de dag dan bij het voorheen gevestigde schildersbedrijf. Het plangebied valt in het gebied 1^e schil en de verkeersgeneratie die daar die daar uitvloeit is het minimum kengetal schilcentrum / sterk stedelijk. (bron CROW 381)

bedrijf		aantal m ²	norm/100m2	generatie
Arbeidsintensief/bezoekers-extensief		1010	7,0	70,7
Aantal verkeersbewegingen				70,7

Tabel verkeergeneratie oude bestaande situatie
(op basis van "nieuwe" Beleidsregels Parkeren gemeenteblad 2020 nr. 335687)

		<table><tr><th>woning</th><th>m2</th><th>aantal</th><th>norm/woning</th><th>generatie</th></tr><tr><td>Huur, appartement, sociale huur</td><td>50</td><td>6</td><td>2,8</td><td>16,8</td></tr><tr><td>Huur, appartement, midden</td><td>70-80</td><td>7</td><td>2,8</td><td>19,6</td></tr><tr><td>Huur, appartement, (middel)duur</td><td>80</td><td>6</td><td>4,7</td><td>28,2</td></tr><tr><td>Huur, appartement, duur</td><td>120</td><td>2</td><td>4,7</td><td>09,4</td></tr><tr><td>Aantal verkeersbewegingen</td><td></td><td></td><td></td><td>74</td></tr></table> Tabel verkeergeneratie nieuwe situatie (op basis van "nieuwe" Beleidsregels Parkeren gemeentebblad 2020 nr. 335687) De verkeersafwikkeling van het naastgelegen te ontwikkelen terrein komt in het daarvoor relevante bestemmingsplan aan de orde. 2. Het bestemmingsplan maakt bouw- en gebruiksmogelijkheden mogelijk. Het hekwerk en tuinmuur geniet geen bijzondere of beschermde status. De bouwwerken staan op eigen grond en de eigenaar bepaalt of deze al dan niet weggehaald worden. U stelt terecht dat de eigenaar de mogelijkheid openlaat om eventueel struiken en bomen te rooien. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk om groen te realiseren. Het belang van het Truus Mastpark als groene oase in de wijk kan worden onderschreven en dat verandert naar ons idee ook niet. Het Truus Mastpark maakt zelf geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De nieuwe bebouwing overeenkomstig dit bestemmingsplan heeft tot gevolg dat een bedrijf met (achter)erf verdwijnt en vanwege de nieuwe woningen een visuele verbetering en ook een betere sociale controle ontstaat. Het huidige bestemmingsplan Nijmegen Oost maakt voor de locatie Bachstraat 29 mogelijk dat er direct tegen het Truus Mastpark gebouwd kan worden met een maximumbouwhoogte	woning	m2	aantal	norm/woning	generatie	Huur, appartement, sociale huur	50	6	2,8	16,8	Huur, appartement, midden	70-80	7	2,8	19,6	Huur, appartement, (middel)duur	80	6	4,7	28,2	Huur, appartement, duur	120	2	4,7	09,4	Aantal verkeersbewegingen				74
woning	m2	aantal	norm/woning	generatie																												
Huur, appartement, sociale huur	50	6	2,8	16,8																												
Huur, appartement, midden	70-80	7	2,8	19,6																												
Huur, appartement, (middel)duur	80	6	4,7	28,2																												
Huur, appartement, duur	120	2	4,7	09,4																												
Aantal verkeersbewegingen				74																												

2. Het Truus Mast park is een groene oase in de wijk. In het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling omschreven met de toevoeging "waarbij de straatgevels als wanden werken in de beleving van de groene ruimte." Een stelling die ons zeer verbaast: iedereen die het park bezoekt, kan zien dat juist de groene strook langs de zijde van de nieuwbouw, bijdraagt aan de groene beleving van het park en dat de straatgevels van de Van Beethoven- en Bachstraat een heel stuk terug liggen van de randen van het park en bijna niet te zien zijn. Er staat in het plan dat de nieuwbouw aan de open kant 'gaat fungeren als coulissen gelegen aan het Truus Mastpark. " Daarbij wordt de mogelijkheid opgelaten dat de rij struiken en bomen gerooid zal worden en wordt aangekondigd dat de tuinmuur en het hek langs het Truus Mastpark wordt gesloopt. Vanuit het Truus Mastpark kijken we nu uit op groen en straks op een gebouw van 3 verdiepingen. Aan de andere zijde van het park keken we tot voor kort ook uit op groen, (een hele oude beukenhaag) maar straks op een rij

	geparkeerde auto's behorend bij het appartementencomplex van Ton Hendriks. Wij maken ons grote zorgen over de impact van deze plannen op de uitstraling en beleving van het Truus Mast park.	van 8 meter. In de nieuwe situatie wordt er een bouwhoogte toegestaan van 10 meter maar is het bouwvlak 5 meter van het Truus Mastpark af gesitueerd. Stedenbouwkundig ontstaat er dus meer ruimte tussen het park en bebouwing ten opzichte van de bouwmogelijkheid in het huidige bestemmingsplan. De bouwplannen en rooivergunningen van de heer Hendriks maken niet deel uit van deze bestemmingsplanherziening.
--	---	--

De zienswijze heeft geleid tot de volgende aanpassing

Toelichting

In paragraaf Verkeer is de verkeersgeneratie toegevoegd.

Verbeelding

-

Regels

-

3. Bewoner/Eigenaar, Groesbeeksedwarsweg 191, 6521 DH Nijmegen		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
23 november 2020	1. Ik vind het van groot belang dat er voldoende groenvoorziening wordt opgenomen, voor het uitzicht, voor privacy, demping van geluid en opvang hoge temperaturen. De twee berken op de grens van het terrein aan de zijde van de Groesbeeksdwarsweg 195 moeten blijven staan.	1. Met het belang van voldoende en goede groenvoorziening kan worden ingestemd. Dat is binnen het bestemmingplan mogelijk. Voor het groene binnenterrein kan door de ontwikkelaar een beplantingsplan worden opgesteld en uitgevoerd. De twee berken blijven behouden.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.